

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 421/06.5TBVNO.C1**

**Relator:** GONÇALVES FERREIRA

**Sessão:** 24 Março 2009

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

REGISTO PREDIAL

TERCEIROS

BEM IMÓVEL

VENDA

PENHORA

EXECUÇÃO

## Sumário

- 1) Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.
- 2) O comprador de imóvel que não registou a aquisição e o exequente que registou penhora sobre o mesmo bem em execução intentada contra o vendedor não são terceiros entre si.

## Texto Integral

Acórdão no Tribunal da Relação de Coimbra:

I. Relatório:

**A...** e mulher, **B...**, residentes em..., intentaram acção, com forma de processo ordinário, contra **C...**, com sede no lugar de ..., e contra **D...** e mulher, **E...**, residentes na ..., alegando, em resumo, que:

Adquiriram à ré **C...**, por compra titulada por escritura pública de 25.09.1998, um apartamento para habitação e uma garagem de um prédio em regime de propriedade horizontal, sito na ..., mas não registaram a aquisição no Registo Predial.

Tais fracções foram penhoradas no âmbito de uma execução que corre termos no 2.º Juízo do Tribunal Judicial de ..., intentada pelos ora réus **D...** e mulher contra a ora ré **C...**, estando já designada venda judicial, razão pela qual lavraram termo de protesto pela reivindicação.

Concluíram, pedindo se declare que são donos das ditas fracções e que os registos das penhoras efectuadas sobre as mesmas são nulos e de nenhum efeito e que se ordene o cancelamento dessas inscrições.

Citados os réus, só D... e mulher contestaram, tendo impugnado, por desconhecimento, a generalidade dos factos alegados, invocado a qualidade de terceiros, por serem credores exequentes e terem registado a penhora antes do registo da aquisição por parte dos autores e afirmado não ter o artigo 910.º do CPC aplicação, na medida em que o termo de protesto só foi lavrado depois da venda na execução.

Concluíram pela improcedência da acção.

Os autores replicaram, por forma a concluir como na petição inicial.

Declaradas, no despacho saneador, a validade e a regularidade da lide, procedeu-se, depois, à selecção da matéria de facto (factos assentes e base instrutória), que não mereceu reparos.

Realizado o julgamento e dadas as respostas aos pontos de facto controvertidos, foi proferida sentença, que julgou a acção parcialmente procedente, declarando serem os autores donos das fracções em causa e determinando o cancelamento das inscrições contrárias à afirmada relação de domínio.

Inconformados, os réus D... e mulher interpuseram recurso (apelação, com efeito devolutivo), tendente à revogação da sentença, alegaram e formularam as seguintes conclusões:

1) O conceito de terceiro foi objecto de várias interpretações, contraditórias entre si, por parte do STJ, conforme se vê, aliás, dos acórdãos uniformizadores da jurisprudência 15/97 e 3/99.

2) Enquanto o primeiro define terceiro em sentido lato, englobando a penhora, o segundo apela a um sentido mais restrito, afastando-a.

3) Os recorrentes, com vista à cobrança do seu crédito, fizeram penhorar o imóvel e registaram a penhora, confiando na verdade do registo, no sentido de aquele ser pertença da executada e estar desonerado.

4) Ao tempo, havia outros imóveis, pelos quais podiam ter optado, mas que não podia penhorar em simultâneo, porque, então, o valor da penhora ultrapassaria o da dívida.

5) Não é justo que percam a oportunidade de obter pagamento do seu crédito, por terem respeitado a lei e confiado no registo.

6) É inconcebível que tivessem uma decisão completamente oposta à que teriam se pudessem exercer o seu direito no âmbito do acórdão 15/97.

7) Na nova redacção do Código do Registo Predial é obrigatório o registo, pelo que o conceito de terceiro tem de ser alterado.

8) Foi violado o disposto no artigo 5.º do CRP.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, importa decidir.

A única questão colocada pelos recorrentes nas suas alegações de recurso é a da definição do conceito de terceiros para efeitos de registo predial; importa saber, em concreto, se deve prevalecer o direito do comprador de imóvel que não fez inscrever no registo predial a aquisição ou o do exequente que, em execução instaurada contra o vendedor, nomeou o bem à penhora e procedeu ao respectivo registo.

II. Na sentença foram dados por assentes os seguintes factos:

Por escritura pública de compra e venda, lavrada a 25 de Setembro de 1998, no Cartório Notarial de ..., **F...**, na qualidade de gerente da sociedade ré, declarou vender ao autor, cujo procurador declarou aceitar, pelo preço de 7:000.000\$00, que já recebeu, a fracção autónoma designada pela letra “E”, correspondente à garagem n.º 12, na cave, e a fracção autónoma designada pela letra “R”, correspondente ao 2.º andar esquerdo frente, para habitação, ambas do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua.... (alínea A da matéria assente).

As referidas fracções fazem parte do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 2103, registado sob a inscrição G-2 a favor da sociedade ré (alínea B da matéria assente).

A fracção “E” mostra-se registada na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 2103/E, sendo que a sua aquisição por parte do autor está registada pela inscrição G-1, Ap. 04/20060131, por compra (alínea C da matéria assente).

A fracção “R” mostra-se registada na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 2103/R, sendo que a sua aquisição por parte do autor está registada pela inscrição G-1, Ap. m/20060131, por compra, tendo sido isentada do pagamento de sisa, por se destinar à habitação daquele (alínea D da matéria assente).

Ambas as fracções se encontram inscritas na matriz predial n.º 3356, da freguesia de ..., a favor do autor, desde 1998 (alínea E da matéria assente).

Sobre a fracção “E” está registada, pela inscrição F-1, Ap. 25/20031217, uma penhora, efectuada em 21.11.2003, a favor de D..., casado com E..., sendo executada a sociedade ré (alínea F da matéria assente).

Sobre a fracção “R” está registada, pela inscrição F-1, Ap. 25/20031217, uma penhora, efectuada em 21.11. 2003, a favor de D..., casado com E..., sendo executada a sociedade ré (alínea G da matéria assente).

As penhoras a que aludem as alíneas F) e G) foram efectuadas em 21 de Novembro de 2003, no âmbito da execução ordinária n.º 379-A/2000, do 2.º Juízo deste Tribunal Judicial de ..., tendo por exequente o aqui réu D... e por executada a sociedade ré (alegado no artigo 20.º da petição inicial e certidão de folhas 178 a 186).

Na qual, por despacho judicial de 4 de Maio de 2005, foi ordenada a venda das fracções autónomas penhoradas por negociação particular (alegado no artigo 20.º da petição inicial e certidão de folhas 178 a 186).

Em 31 de Janeiro de 2006, os ora autores apresentaram, na referida execução ordinária, protesto pela reivindicação daquelas duas fracções autónomas (alegado no artigo 21.º da petição inicial e certidão de folhas 178 a 186).

Em 9 de Fevereiro de 2006, foi depositado à ordem da execução ordinária n.º 379-A/2000, do 2.º Juízo deste Tribunal Judicial de ..., o montante de € 15.765,00, relativo ao preço da venda daquelas duas fracções autónomas “E” e “R” (alegado nos artigos 7.º a 11.º da réplica e certidão de folhas 178 a 186).

Em 6 de Março de 2006, os ora autores apresentaram, na referida execução ordinária, requerimento a comunicar terem instaurado a presente acção (alegado nos artigos 7.º a 11.º da réplica e certidão de folhas 178 a 186).

Tendo, no dia seguinte, juntado à mesma execução cópia da petição inicial dos presentes autos (alegado nos artigos 7.º a 11.º da réplica) e certidão de folhas 178 a 186).

Os autores são emigrantes em França, aí desenvolvendo as suas actividades profissionais (resposta ao n.º 1.º da base instrutória).

Vindo a Portugal uma ou duas vezes por ano (resposta ao n.º 2.º da base instrutória).

Desde a data referida em A) que os autores habitam e usufruem de ambas as fracções ali descritas uma ou duas vezes por ano, aquando de férias em Portugal (resposta ao n.º 3 da base instrutória).

Sendo as únicas pessoas que possuem, desde então, as chaves das mesmas (resposta ao n.º 4 da base instrutória).

Pagando os respectivos impostos (resposta ao n.º 5 da base instrutória).

À vista de toda a gente (resposta ao n.º 6 da base instrutória).

Sem a oposição de quem quer que seja (resposta ao n.º 7 da base instrutória).

Convencidos de que as mesmas lhes pertencem (resposta ao n.º 8 da base instrutória).

Atento o facto de serem emigrantes, desconheciam da pertinência da submissão ao registo predial dos imóveis adquiridos (resposta ao n.º 9 da base instrutória).

Os autores apenas tomaram conhecimento de que as fracções se encontravam penhoradas no dia 31.01.2006 (resposta ao n.º 10 da base instrutória).

Os autores, à data do negócio, desconheciam se a ré sociedade tinha quaisquer dívidas para com terceiros, nomeadamente, para com os segundos réus D... e mulher, E... (resposta ao n.º 11 da base instrutória).

III. O direito:

.

O “*thema decidendum*” é de contornos bastante simples, consistindo em saber, como se disse no lugar próprio, o que deva entender-se por terceiros para efeitos de registo predial.

Na sentença decidiu-se, acolhendo a jurisprudência do acórdão uniformizador 3/99, que o comprador de imóvel que não registou a aquisição e o exequente que o nomeou à penhora e procedeu ao respectivo registo não são terceiros entre si, em razão do que declarou prevalecente o direito daquele; já os recorrentes sustentam que a posição correcta é a expressa no acórdão 15/97, também, uniformizador, pelo que era o seu direito que se devia impor.

Recorde-se que os recorridos compraram as fracções cuja propriedade ora reclamam em 25.09.1998, mas só registaram a aquisição em 31.01.2006, e que os recorrentes obtiveram penhora sobre os mesmos em 21.11.2003, em execução intentada contra a vendedora, e procederam ao respectivo registo em 17.12.2003.

À primeira vista, e tendo em conta que a propriedade se transfere por mero efeito do contrato de compra e venda - artigos 408.º, n.º 1, e 879.º, alínea b), ambos do CC -, as fracções em causa já não pertenciam à executada quando a penhora foi realizada, pelo que a mesma seria ineficaz em relação aos adquirentes.

O princípio, sendo correcto, não pode, no entanto, deixar de ser equacionado à luz das regras do registo predial.

Como se sabe, tanto a aquisição do direito de propriedade, como a penhora de imóveis, estão sujeitas a registo - alíneas a) e n) do artigo 2.º do Código do Registo Predial -, como forma declarada de garantir a segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º do mesmo diploma).

E se é certo que, entre as partes, os factos sujeitos a registo têm plena eficácia, independentemente da efectivação do registo (artigo 4.º, n.º 1), [\[1\]](#) já o mesmo não sucede em relação a terceiros, pois que, aí, só produzem efeitos depois da data do registo (artigo 5.º, n.º 1). [\[2\]](#)

Significa isto, em termos práticos, que, em relação a terceiros, a aquisição, através de contrato de compra e venda, desacompanhada do registo, é como se não existisse.

A questão está em saber o que sejam terceiros para efeitos do registo predial.

É muito abundante a jurisprudência sobre a matéria, mas pode dizer-se que se desenharam ao longo do tempo duas correntes básicas: uma, de pendor tradicional, mais restrita, que, sufragando a posição do Prof. Manuel de Andrade, considera terceiros aqueles que adquiram do mesmo autor ou transmitente direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio;<sup>[3]</sup> outra, de âmbito mais lato, que inclui no conceito todos quantos possam ver postergado um direito que registaram, devido a facto jurídico anterior não registado ou só registado posteriormente.

E foi, de facto, tão grande a controvérsia, que recaíram sobre o tema dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência de sinal oposto: o acórdão n.º 15/97, de 20.05.1997 (DR, I Série-A, de 04.07.1997), e o acórdão n.º 3/99, de 18.05.1999 (DR, I Série, de 10.07.1999); as situações eram absolutamente idênticas entre si (e idênticas, também, àquela que nos ocupa), estando em causa uma compra e venda não levada ao registo e uma penhora posterior registada.

No primeiro, que perfilhou a corrente mais aberta, concluiu-se que “terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado, ou registado posteriormente”; no segundo, consagrou-se o entendimento, muito mais próximo da doutrina tradicional, de que “terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”.

Foi a divisão instalada no nosso mais Alto Tribunal, visível, até, na distribuição dos votos: quinze a favor e onze contra, no primeiro acórdão, e vinte a favor e doze contra, no segundo.

Os argumentos em favor de uma e outra das posições são conhecidos e não vale a pena reproduzi-los; dir-se-á, apenas, que, no acórdão 15/97, se deu maior relevo à segurança do tráfico imobiliário, enquanto que, no acórdão 3/99, se valorizou mais a função declarativa do registo e a inexistência de cadastro geométrico (relativamente aos prédios urbanos) ou de cadastro geométrico credível (quanto aos prédios rústicos).

Perante o diferendo, e surgindo como mais expressivo o entendimento de que a jurisprudência uniformizadora do Supremo não tem força obrigatória externa, nem é, sequer, vinculativa para os tribunais judiciais (Abrantes Geraldês, Valor da Jurisprudência Cível, in Colectânea de acórdãos do STJ,

Ano VII, Tomo II, páginas 5 e seguintes), pergunta-se a qual das posições aderir.

Coloque-se a tónica, apenas, na segurança do Direito e no prestígio do STJ, como se fez no acórdão desse mesmo Tribunal, de 07.07.1999 (publicado a folhas 164 da Colectânea antes referida), cujos subscritores declararam acatar a orientação do acórdão 3/99, apesar do seu voto discordante, ou, também, e para além disso, na força persuasiva da argumentação, como discorre Abrantes Geraldés (obra e local citados), parece não haver grandes dúvidas de que o caminho a seguir é o da adesão à doutrina do acórdão uniformizador tirado em último lugar, não só por reflectir uma orientação mais actualizada (o direito não é estático), mas, também, por ser de nível superior a qualidade da fundamentação utilizada (“fundamentação ... soberanamente elaborada”, diz Abrantes Geraldés no mencionado trabalho).

Trilho que recebeu, de algum modo, luz verde do próprio legislador na alteração do Código do Registo Predial levada a efeito pelo DL 533/99, de 11 de Dezembro, que, para além de passar a definir, através do aditamento de um número 4 ao artigo 5.º, o conceito de terceiros, para efeitos de registo (“aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”), curou de esclarecer, em sede preambular, que se tomava partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, a fim de pôr cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens.

Bem vistas as coisas, o legislador até estreitou a doutrina do acórdão 3/99, pois que retirou do conceito a boa fé dos adquirentes; terceiros são, tão-só, aqueles que recebam de um mesmo autor comum direitos incompatíveis entre si, seja qual for o seu estado de ânimo.

Estabelecido o conceito de terceiros, cabe, então, avaliar se estão nessa relação conflitual o comprador de um prédio que não registou a aquisição e o exequente que, posteriormente à venda, registou penhora sobre o mesmo bem.

A resposta não pode deixar de ser negativa. Pegando no exemplo de Manuel de Andrade, cujo conceito de terceiros se acha, agora, legalmente consagrado, “se A vendeu certo prédio a B e depois a C, estes dois adquirentes são terceiros entre si, e, portanto, prevalece a venda que primeiro for registada, e que pode ser a segunda, não obstante dar-se o caso de já nessa altura não ser A, mas B, o verdadeiro proprietário do prédio ... mas não assim se ... o mesmo prédio foi vendido por A a B e por C a D. Neste caso, B e D não

serão terceiros entre si, prevalecendo, das duas vendas, aquela que tenha sido feita (se alguma o foi) pelo verdadeiro proprietário. Só neste último sentido é que pode dizer-se, como usualmente se diz, que o registo não dá direitos, mas apenas os conserva” (obra citada, páginas 19/20).

Se bem se interpreta, pela leitura destes exemplos, o pensamento do eminente mestre, a noção de terceiros arranca da incompatibilidade de actos de transmissão do direito praticados pelo autor comum, o que, num caso como o dos autos, pressuporia que tivesse sido o executado a nomear à penhora o bem que anteriormente vendera e que a penhora transferisse o direito de propriedade (direito que ora se discute).

O que sucede é que nem a executada nomeou as fracções disputadas à penhora (foi o exequente que o fez), nem a penhora transfere o direito de propriedade; mais, ainda, com o se escreveu num dos votos de vencido apostos ao acórdão uniformizador de jurisprudência 15/97, “a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução”.

Se o exequente nenhum direito adquiriu da executada/vendedora, por acto voluntário desta, é óbvio que não pode haver incompatibilidade de direitos; direito só existe um, que é o do comprador. Note-se, de resto, que, não estando os prédios em questão sujeitos à execução, por não pertencerem à executada na data da penhora (artigos 601.º e 817.º do CC), nem sequer assistia ao exequente o direito de os nomear.

Resumindo, os ora recorrentes não são terceiros em relação aos recorridos, pelo que, ao contrário do que defendem, a sentença não violou o disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial.

Diga-se só, para finalizar, que o invocado argumento da injustiça da interpretação restrita do conceito de terceiros (injustiça consistente na perda da garantia do crédito contra a executada, que, entretanto, ficou sem património), não resiste à observação de que mais injustiçados se sentiriam os recorridos se se vissem subitamente privados de parte do fruto do seu trabalho, prestado em condições seguramente difíceis, porque longe da pátria que é a sua.

IV. Síntese final:

1) Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

2) O comprador de imóvel que não registou a aquisição e o exequente que registou penhora sobre o mesmo bem em execução intentada contra o vendedor não são terceiros entre si.

V. Decisão:

Em face do exposto, decide-se julgar improcedente a apelação e, nessa medida, confirmar a sentença apelada.

Custas pelos apelantes.

[1] Excepção feita à hipoteca, como decorre do n.º 2 do mesmo preceito.

[2] Salvo no que toca à aquisição da propriedade por usucapião, às servidões aparentes e aos factos relativos a bens indeterminados, nos termos do n.º 2 do artigo citado.

[3] Teoria Geral da relação Jurídica, volume II, página 19.

---